

Finansed Yayınları
GAYRİMENKUL MEVZUATI KİTABI
2019/2 GÜNCELLEME NOTU

SPK'nın GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN
KURUL LİSTESİNE ALINMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ

*Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Sahip Olması
Gereken Nitelikler

Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 TL olması,(Bu tutar her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Kurulunca yeniden belirlenebilir. (2018 yılı için: 460.854 TL, 2019 yılı için 570.215 TL dir.)

MEDENİ KANUN

*Tapu Sicilin Unsurları



İMAR KANUNU

İmar Kanunu'na göre yasalar hiyerarşisi üst kademeden alt kademeye doğru sıralanacak olursa;



*Yapı Ruhsatı

İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna (*Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat hükümlerini düzenleyen madde*) dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Ruhsat Alma Şartları: Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik (veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), **mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki** eklenmesi gereklidir.

Not: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre; "Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parsele ait;

- İmar durum belgesi,
- Yol kotu tutanağı,
- Kanal kotu tutanağı ve
- Uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için;
 - Yapı sahipleri veya vekilleri
 - Başvuru dilekçelerine Aplikasyon krokisini ve
 - Tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler." denilmektedir.

Not 2: İstisnai Durumlara Tapu Yerine Geçecek Belgeler

- İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,
- Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,
- Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,
- Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

Not 3: İlgili İdare, Yapı Ruhsatı Başvurusu İçin Gerekli Belgeleri;

- İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını **en geç beş iş günü içinde verir.**
- Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre **üç iş günüdür.**

- Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.
- Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa **müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.** Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

Geliştirme Alanlarında Yapı ruhsatı :İskân hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması, şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber **yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde,** ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırımlara veya parselleri hisasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen **teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince**

tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, foseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı taktirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lâğım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler İle Sanayi Tesislerinde Ruhsat : Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Avan Proje: Gerçekleştirilecek bir proje konusunda düşüncelerin, kesit, plan ve görünümünün aktarıldığı ön projedir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, ilgili belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

Köylerde Yapılacak Yapılar Ve Uyulacak Esaslar: Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz.

İSKAN KANUNU

*Göçmen Kabulü

Göçmen olarak kabul edilecekler bakımından Türk soyundan olmanın ve **Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti, Cumhurbaşkanlığı Kararı** ile yapılır.

Tapu Kanunu

Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları

Tapu siciline tasarruf yetkisi kısıtlamalarının kaydedildiği haneler:

Tapu kütüğünde;

Mülkiyet

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyeti

Gayrimenkul Rehin Hakları

Şerhler

Beyanlar

Olmak üzere beş ayrı hane bulunmaktadır.

a) Tapu sicilinde şerhler hanesine yapılan yazımlar

Tapu kütüğünün şerhler sütununa nelerin yazılacağı Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde açıklanmıştır. Buna göre, tapu kütüğünün şerhler sütununa;

- ✓ Kişisel haklar,
- ✓ Tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler,
- ✓ Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler,
- ✓ Geçici tescil şerhleri,
- ✓ Yasaların öngördüğü konular, yazılır.

b) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından kişisel haklar şunlardır;

- ✓ Önalım (şuf'a)Hakkı,
- ✓ Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı
- ✓ Yasal Önalım Hakkı
- ✓ Alım (İştira)Hakkı
- ✓ Geri Alım Hakkı (Vefa)Hakkı
- ✓ Bağışlayana Dönüş Hakkı (Rücu)
- ✓ İpotek için Serbest Dereceden Yararlanma Hakkı
- ✓ Satış Vaadi
- ✓ Bağışlama Vaadi
- ✓ Kat Karşılığı İnşaat hakkı
- ✓ Kira Sözleşmesi
- ✓ İpoteğin Paraya Çevrilmesi Şerhi
- ✓ Adi Kira ve Hasılat Kirası

c) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler arasında;

- ✓ Haciz,
 - ✓ İhtiyati Haciz,
 - ✓ Aile Yurdu
- ile sıkça karşılaşmaktadır.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için;

- ✓ Haciz ve ihtiyati haciz için yetkili merciin resmi yazısı,
- ✓ Devretmekle yükümlü ön mirasçı atama hâlinde vasiyetnamenin onaylı bir örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,
- ✓ Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararı,
- ✓ Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hallerde kanunda belirtilen belgeler,
- ✓ aranır.

d) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını yasaklayan şerhler arasında;

- ✓ İhtiyati Tedbir Şerhi
- ✓ İflas Şerhi
- ✓ Konkordato Şerhi
- ✓ Aile Yurdu Tesisi

Yasaların Yasaklayıcı Şerh Verilmesini Öngördüğü Diğer Durumlar arasında sayabileceğimiz;

- ✓ Kamu Haczi
- ✓ Belediye Gelirleri Yasası'na Göre Harcamalara Katılma Payları
- ✓ Kamulaştırma Yasası Şerhi
- ✓ Aile Konutunda Kalma Hakkının Şerhi,
- ✓ Eşin Tasarruf Yetkisini Kısıtlama Şerhi,
- ✓ Vakıf Şerhi,
- ✓ Köy Yerleşim Alanı Şerhi

Gibi tasarruf hakkını yasaklayan şerhler sayılabilir.

Beyanlar Hanesine Yazılan Belirtmeler

Tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılan belirtmeler, "kamu hukuku kısıtlamaları" olarak görülmektedir. Beyanlar, tescil ve şerhten farklı olan, yalnızca bir taşınmazın hukuki ve fiili durumunu gösteren bazı konulara ya da zaten var olan bazı haklara açıklık sağlayan kayıtlardır. Bu kayıtlar, genelde kamu hukuku kısıtlamalarını bildirici niteliktedirler.

Beyanlar hanesine sayıları yüzlerle ifade edilebilecek sayıda belirtmeler kaydedilmektedir.

Bunlar arasında sıkça karşılaşılan bazıları şunlardır;

- ✓ Yönetim Planı Belirtmesi
- ✓ Kadastro Yasası'nın 41. Maddesine Göre "Düzeltmeye Tabidir" Belirtmesi
- ✓ "3402 Sayılı Kadastro Kanunu Uygulamasına Tabidir" Belirtmesi
- ✓ "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" Belirtmesi
- ✓ "İmar Düzenlenmesine Alınmıştır" Belirtmesi
- ✓ Muvakkat İnşaat Belirtmesi
- ✓ Kamulaştırma Şerhi
- ✓ Kıyı ile ilgili Belirtmeler
- ✓ "Arazi Düzenlemesine Tabidir" Belirtmesi
- ✓ Vakıf Taviz Bedeli Belirtmesi
- ✓ Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri

- Belirtmesi
- ✓ İskân Yasası'na Tabidir Şerhi
- ✓ Tarım Arazisinin Bölünemeyeceği Belirtmesi
- ✓ Hatalı Blok ve/veya Hatalı Bağımsız Bölüm Belirtmesi
- ✓ Riskli Alan, Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanı Belirtmesi
- ✓ "2/B" belirtmesi

BELEDİYE KANUNU

*Belediyenin Kuruluşu; İşlem dosyası valinin görüşüyle birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. **Cumhurbaşkanı kararı ile o yerde belediye kurulur.**

*Belediye sınırları içinde nüfusu 500'ün altında mahalle kurulamaz.

*Belediye Tüzel Kişiliğın Sona Erdirilmesi : Meskûn sahası, bağlı olduğu il veya ilçe belediyesi ile nüfusu 50.000 ve üzerinde olan bir belediyenin sınırına, 5.000 metreden daha yakın duruma gelen belediye ve köylerin tüzel kişiliği; genel imar düzeni veya temel alt yapı hizmetlerinin gerekli kılması durumunda, **Cumhurbaşkanı kararı ile kaldırılarak bu belediyeye katılır.**

*Nüfusu 2.000'in altına düşen belediyeler, **Cumhurbaşkanı kararı ile köye dönüştürülür.** Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin tasfiyesi il özel idaresi tarafından yapılır.

* **Belediye Teşkilatı: :Norm kadroya uygun olarak yazı işleri, mali hizmetler, fen işleri ve zabıta birimlerinden oluşur.**

Belediyede norm kadro ve personel istihdamı: Norm kadro ilke ve standartları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Devlet Personel Başkanlığı tarafından müştereken belirlenir. Belediyenin ve bağlı kuruluşlarının norm kadroları, bu ilke ve standartlar çerçevesinde **belediye meclisi kararıyla belirlenir.**

Belediye personeli, belediye başkanı tarafından atanır. Birim müdürlüğü ve üstü yönetici kadrolarına yapılan atamalar ilk toplantıda belediye meclisinin bilgisine sunulur.

Belediye ve bağlı kuruluşlarında, norm kadroya uygun olarak çevre, sağlık, veterinerlik, teknik, hukuk, ekonomi, bilişim ve iletişim, plânlama, araştırma ve geliştirme, eğitim ve danışmanlık alanlarında avukat, mimar, mühendis, şehir ve bölge plâncısı, çözümleyici ve programcı, tabip, uzman tabip, ebe, hemşire, veteriner, kimyager, teknisyen ve tekniker gibi uzman ve teknik personel **yıllık sözleşme ile çalıştırılabilir.** Bu personele ait sözleşme örnekleri sözleşmenin imzalanmasını izleyen **30 gün içinde** Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir.

Norm kadrosunda belediye başkan yardımcısı bulunan belediyelerde norm kadro sayısına bağlı kalınmaksızın; belediye başkanı, zorunlu gördüğü takdirde, **nüfusu 50.000'e kadar olan belediyelerde bir, nüfusu 50.001-200.000 arasında olan belediyelerde iki, nüfusu 200.001-500.000 arasında olan belediyelerde üç, nüfusu 500.000 ve fazla olan belediyelerde dört** belediye meclis üyesini **belediye başkan yardımcısı olarak görevlendirebilir.**

Belediyenin yıllık toplam personel giderleri, gerçekleşen en son yıl bütçe gelirlerinin Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarın **yüzde otuzunu aşamaz.** Nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerde **bu oran yüzde kırk olarak uygulanır.** Belediye bünyesinde; **Zabıta, İtfaiye ve Acil Durum Plânlama ekipleri** de bulunmaktadır.

***Belediyenin Denetimi:** Faaliyet ve işlemlerde hataların önlenmesine yardımcı olmak, çalışanların ve belediye teşkilâtının gelişmesine, yönetim ve kontrol sistemlerinin geçerli, güvenilir ve tutarlı duruma gelmesine rehberlik etmek amacıyla; hizmetlerin süreç ve sonuçlarını mevzuata, önceden belirlenmiş amaç ve hedeflere, performans ölçütlerine ve kalite standartlarına göre tarafsız olarak analiz etmek, karşılaştırmak ve ölçmek; kanıtlara dayalı olarak değerlendirmek, elde edilen sonuçları rapor hâline getirerek ilgililere duyurmaktır. Belediyelerde iç ve dış denetim yapılır. Denetim, iş ve işlemlerin hukuka uygunluk, malî ve performans denetimini kapsar. İç ve dış denetim 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine göre yapılır. Ayrıca, belediyenin malî işlemler dışında kalan diğer idarî işlemleri, hukuka uygunluk ve idarenin bütünlüğü açısından İçişleri Bakanlığı tarafından da denetlenir. Belediyelere bağlı kuruluş ve işletmeler de yukarıdaki esaslara göre denetlenir.

Denetime ilişkin sonuçlar kamuoyuna açıklanır ve meclisin bilgisine sunulur.

Belediyenin Faaliyet Raporu: Belediye Başkanı: 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nda belirtilen biçimde stratejik plân ve performans programına göre yürütülen faaliyetleri, belirlenmiş performans ölçütlerine göre hedef ve gerçekleşme durumu ile meydana gelen sapmaların nedenlerini ve belediye borçlarının durumunu açıklayan faaliyet raporunu hazırlar.

Faaliyet raporunda, bağlı kuruluş ve işletmeler ile belediye ortaklıklarına ilişkin söz konusu bilgi ve değerlendirmelere de yer verilir. Faaliyet raporu nisan ayı toplantısında belediye başkanı tarafından meclise sunulur. Raporun bir örneği **Çevre ve Şehircilik Bakanlığına** gönderilir ve kamuoyuna da açıklanır.

***Belediyenin Yurt Dışı İlişkileri :** Belediye, belediye meclisinin kararına bağlı olarak görev alanıyla ilgili konularda faaliyet gösteren uluslararası teşekkül ve organizasyonlara, kurucu üye veya üye olabilir. Belediye bu teşekkül, organizasyon ve yabancı mahallî idarelerle ortak faaliyet ve hizmet projeleri gerçekleştirebilir veya kardeş kent ilişkisi kurabilir. Yapılacak faaliyetlerin, dış politikaya ve uluslararası anlaşmalara uygun olarak yürütülmesi ve önceden **Çevre ve Şehircilik Bakanlığının izninin alınması** zorunludur.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

* Büyükşehir belediyesi teşkilâtı; norm kadro esaslarına uygun olarak **genel sekreterlik, daire başkanlıkları ve müdürlüklerden** oluşur. **Birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi büyükşehir belediyesi meclisinin kararı ile olur.**

YAPI DENETİMİ HAKINDA KANUN

Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmesi

1. Yapı denetim kuruluşuna izin belgesi alabilmek için, kuruluşun ortakları tarafından, kuruluşun faaliyette bulunacağı ili belirten dilekçe ile Bakanlığa müracaat edilir.

Dilekçeye aşağıdaki belgeler eklenir:

- Kuruluşun ödenmiş sermayesinin nama yazılı hisselerinin tamamının mimar veya inşaat, makine ve elektrik mühendislerine ait ve sadece yapı denetiminin faaliyet konusu olarak seçilmiş olduğunu gösteren ticaret sicil gazetesi,
- Ticaret veya sanayi odasına kayıt belgesi,
- Kuruluş ortaklarının diploma veya yerine geçen belgelerinin asılları veya aslına uygun olarak noterlikçe tasdiklenmiş örnekleri, formata uygun taahhütnameleri, odaya kayıt belgeleri, adli sicil belgeleri, noterlikçe tasdikli imza sirküleri, vukuatlı nüfus kaydı örneği ve ikametgah ilmühaberleri,
- Kuruluşta asgari istihdam edilmesi gereken;

- Bir proje ve uygulama denetçisi mimarın,
- Bir proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisinin,
- Bir uygulama denetçisi inşaat mühendisinin,
- Bir proje ve uygulama denetçisi makine mühendisinin,
- Bir proje ve uygulama denetçisi elektrik mühendisinin
- denetim sorumluluğu üstleneceğine dair taahhütnameleri, denetçi belgeleri, noterlikçe tasdikli imza beyanları, vukuatlı nüfus kaydı örnekleri ve ikametgah ilmühaberleri.

2. Teslim edilen belgelerin uygun görülmesi halinde, Yapı Denetim Komisyonunca yapı denetim izin belgesi tanzim edilir. Verilen izin belgesi üç yıl için geçerlidir.

3. Yapı Denetim Komisyonunca Kanunun uygulandığı her il için o ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşu sayısı hesap edilir. Bu sayı, o ilde hesap tarihi itibarıyla toplam denetlenen inşaat alanının kuruluş yetki sınırı olan 360.000 m²'ye bölünmesi ve elde edilen sonucun % 10'u oranında artırılmasıyla bulunur.

4. Bir il için belirlenen yapı denetim kuruluşu sayısı o ilde faaliyet gösteren kuruluş sayısından fazla ise izin belgesi için yapılan başvurular, Merkez Yapı Denetim Komisyonunca değerlendirmeye alınır. Aksi hâlde, başvurular her il için sıraya konulmak suretiyle üçüncü fıkraya göre belirlenen kuruluş sayısının uygun olmasına kadar bekletilir. Belirtilen durumlar dışında, o il dâhilinde yeni yapı denetim kuruluşuna izin belgesi verilmez.

5. Yapı denetim kuruluşunun faaliyet göstereceği ilde en az 100 m² alana sahip tam donanımlı bir ofisinin bulunması zorunludur. Merkez ofiste en az beş adet bilgisayar, iki adet yazıcı, bir adet fotokopi makinesi ve denetim hizmetinde kullanılmak üzere kuruluş adına üç adet otomobil bulundurmaktır şarttır.

6. Yapı denetim kuruluşunca izin belgesi başvurusunda bulunulmasını müteakiben görevlendirilecek bir heyet tarafından kuruluşun faaliyet göstereceği ofisin asgari şartları haiz olup olmadığına ilişkin rapor tanzim edilir. Bu rapor, izin belgesi verilmesi safhasında dikkate alınır. Rapor hazırlanırken, aynı ofiste yapı denetimi haricinde bir başka ticari faaliyetin yürütülmemesi, denetçiler için uygun çalışma ortamlarının, düzenli arşiv bölümünün ve proje incelemesine uygun ortamın mevcut olması hususları göz önünde bulundurulur. Bir bağımsız bölümde sadece bir yapı denetim kuruluşu faaliyet gösterebilir.

7. Kuruluşun durumu ile ilgili olarak yukarıda sayılan bilgi ve belgelerden herhangi birinde değişiklik olması hâlinde, değişikliğe dair belgeler ile birlikte en geç on beş gün içinde Merkez Yapı Denetim Komisyonuna bildirimde bulunulur.

8. Denetim izin belgesi geçici olarak geri alınan kuruluş, belgesinin geri alındığı tarihten itibaren **180 takvim günü** içerisinde eksikliklerini tamamlayarak yapı denetim izin belgesini talep etmezse Bakanlıkça o il için belge almak üzere başvuruda bulunan kuruluşlara dair yapılan sıralamanın sonuna yerleştirilir.

Yapı denetim kuruluşunda ve laboratuvarında görev alacak teknik personelin deneyim ve nitelikleri

1. Yapı denetimi kuruluşu, denetimini üstlendiği proje ve yapım işlerinde, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile belirlenmiş görevlerini denetçi mimar ve denetçi mühendisler eliyle yürütür. Denetçi mimar ve denetçi mühendis olarak görev yapabilmek için, ilgililerin Merkez Yapı Denetim Komisyonuna başvurarak, standartlara uygun denetçi belgesi almaları zorunludur.

2. Denetçi belgesi

Denetçi belgesi aşağıdaki şartları haiz olup bunları belgelendiren mimar ve mühendislere verilir:

- Türkiye Cumhuriyeti tâbiyetinde olmak,
- Şantiyelerde iş görebileceklerine ilişkin olarak, görevini devamlı olarak yapmaya engel bir durumu olmadığına dair sağlık raporu,
- Diplomasının veya yerine geçen belgenin aslı veya ibraz edilen asıllarının Bakanlık merkez veya taşra teşkilatı veya belgelerin verildiği ilgili kurum tarafından tasdikli sureti,
- İlgili meslek odasına kayıt belgesi
- T.C. Kimlik numarası ve iki adet vesikalık fotoğraf,
- Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından adli sicil kaydının bulunmadığına dair yazılı beyan,
- Mesleğinde fiilen en az beş yıl çalıştığına ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler,
- Laboratuar denetçisi mühendisler için beş yıllık fiili meslek süresinin en az üç yılı ilgili alanda olmak üzere laboratuvarında çalışıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler,
- Proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendisleri için beş yıllık fiili meslek süresinin en az üç yılında proje hazırlanması ya da incelenmesi konularında fiilen görev yaptığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler.

3. Başvuru tarihi itibarıyla bir kamu kuruluşunda çalışmakta olan mimar ve mühendislerin sahip oldukları mesleki deneyimleri, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kurumlardan alınacak belgeler ile belgelendirilir.

4. Bu durumda olanlar için diploma, T.C. kimlik numarası, sabıka kaydı olmadığına dair beyanı ve sağlık raporu istenmez. Kamu kuruluşlarından emekli olanlardan ise bu bilgi ve belgeler istenir.

5. Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendis ve mimarların, mesleki deneyimleri ve çalışma süreleri, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınınca onaylanan belge ile belgelendirilir.

6. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmalarını teyit etmek üzere ilgili sosyal güven

7. Verilen ya da yenilenen denetçi belgeleri beş yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen denetçi belgesinin kullanımına izin verilmez.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

*Tahliye ve Yıkıtırma

Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak **malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır**. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda **ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir**.

* Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. **Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir** ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan **Tüketici Fiyat Endeksi** (TÜFE - on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) **oranında güncellenir**. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya

faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı aynı sahipleri faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

TAŞINMAZ KİRALAMALARI HAKKINDA KANUN

*Taşınmazın Kira Bedeli

Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. **Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında Tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir**. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının **Tüketici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla** hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.